

5. Baubeschreibung

5.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

5.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus Doppelhaushälfte I-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss ausgebaut Spitzboden ausgebaut
Baujahr:	2002 / 2003
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus vom Inhaber des Wohnungsrechtes genutzt Erdgeschoss: Wohnzimmer Küche Flur WC HWR Dachgeschoss: 3 Zimmer Bad Flur Spitzboden: 1 Zimmer Wohnfläche insg.: 120 m ² (zzgl. Terrasse ¼)
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 155 m ² . Dabei wurden die BGF des Dachgeschosses und des Spitzbodens wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Die Wohnfläche von ca. 120 m ² steht in einem normalen Verhältnis zur BGF. Der sich ergebende Nutzflächenfaktor beträgt 0,77 und liegt für die Gebäudeart im plausiblen Bereich.
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamentplatte
Umfassungswände:	Perloton Wandelemente
Fassade:	Dämmputz Anstrich
Innenwände:	Perloton Wandelemente Leichtbau
Decken:	Perloton Bauelemente
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Satteldach Eindeckung: Betondachsteine Entwässerung: Zinkblech

5.4. Ausbau

Treppen zum DG / SB:	Holztreppe
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung mit aufges. Jalousien
Türen:	Eingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitten Innentüren: Standardtüren
Fußböden:	Wohnräume: Laminat und textile Beläge Küche: Fliesen WC / Bad: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wände verputzt Wohnräume: malermäßig behandelt Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand WC / Bad: Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	übliche durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
besondere Einrichtungen:	siehe Anlage

5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig zeitgemäß
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	übliche Gebrauchsspuren / Verschleiß Außenputz mit opt. Mängeln Renovierungsstau (insbes. im EG-Flur) Heizzentrale wirtsch. verschlissen Warmwasserkessel defekt Innentüren im EG rel. einfach u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Es sind Mängel und Schäden bzw. ein Renovierungsstau vorhanden. Der bauliche Zustand ist aber überwiegend altersgemäß normal und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

5.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Carport:	einfache Holzkonstruktion Pulldach mit Trapezblecheindeckung Fußboden mit Betonsteinpflaster befestigt
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege-, Stellplatz- und Terrassenbefestigungen übliche Einfriedungen normale Gartenanlagen / Pflanzungen gepflegter Zustand

